



COLDY

дайджест
недвижимости

ОКТАБРЬ 2022 г.

2022

01 COLDY LIFE (3-12)

02 Обзор рынка недвижимости (13-14)

03 Тренды (15-20)

04 Календарь мероприятий (21-21)

ВЫДАНО РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО КЛУБНОГО ДОМА В ХАМОВНИКАХ

18/10/2022

В Хамовниках вблизи моста Богдана Хмельницкого будет построен клубный дом «Хамовники 12». Девелоперу COLDY выдано разрешение на строительство нового проекта по адресу: 1-й пер. Тружеников, д. 12 (ЦАО).

«Общая площадь объекта составляет более 16 100 м². В доме предусмотрена 51 квартира площадью более 7 900 м², они расположатся на 14 этажах. Подземная часть представлена 4-этажным паркингом на 87 машино-мест и 7 мото-мест», — сообщила Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

«Застройщик получил разрешительную документацию и может выходить на площадку. Проект монолитного дома, в архитектуре которого будет сочетаться классика и современность, прошел все необходимые экспертизы и должен органично вписаться в окружающую историческую застройку», — сказал Председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко.

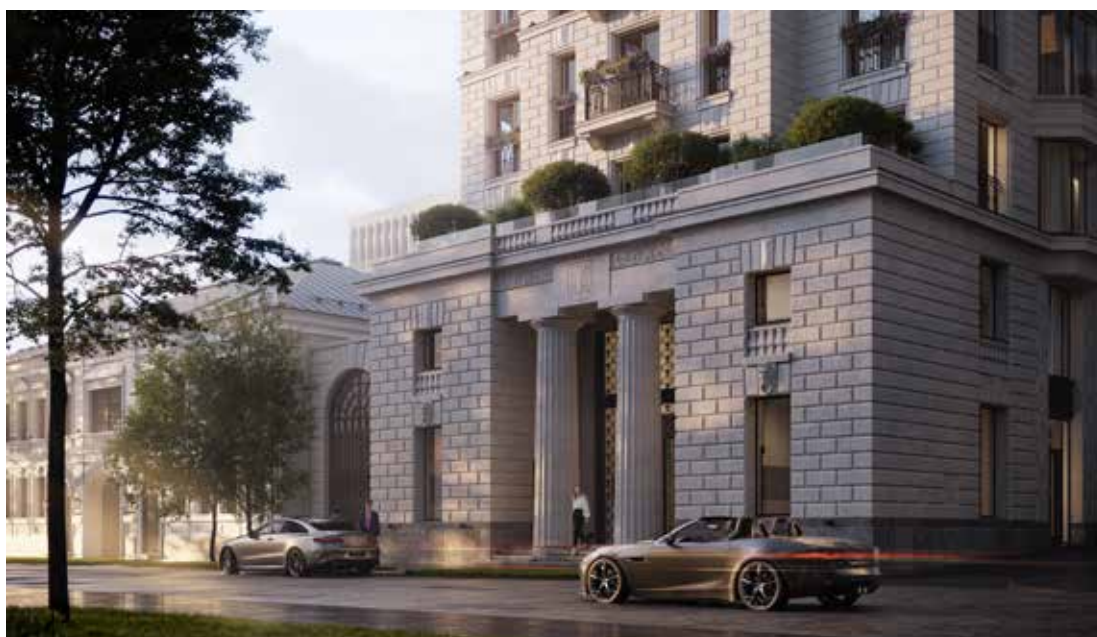
Анастасия Пятова подчеркнула, что интерьер проекта продолжает архитектурную неоклас-

сическую концепцию, дополняя ее акцентами ар-деко. В отделке сочетаются мрамор и дерево, убранство включает изысканные люстры, авторскую мебель и предметы декора. Архитектурный облик здания разработала мастерская «Евгений Герасимов и партнеры».

На последнем этаже «Хамовники 12» расположатся два пентхауса с панорамными видами в одном на Москву-Сити, во втором — на историческую застройку. Эти лоты оснащены собственными лифтами, видовыми террасами, дровяными каминами и бассейнами. Из окон жилого комплекса открываются виды на Москву-реку и знаковые столичные достопримечательности — Москву-Сити, МГУ, МИД, Новодевичий монастырь.

Председатель Мосгосстройнадзора напомнил, что после получения от застройщика уведомления о начале строительно-монтажных работ, будет составлен график проверок объекта, которые пройдут на каждом этапе строительства.

источник: Stroi.Mos.ru



НА N'ICE LOFT ЗАВЕРШЕНЫ МОНОЛИТНЫЕ РАБОТЫ

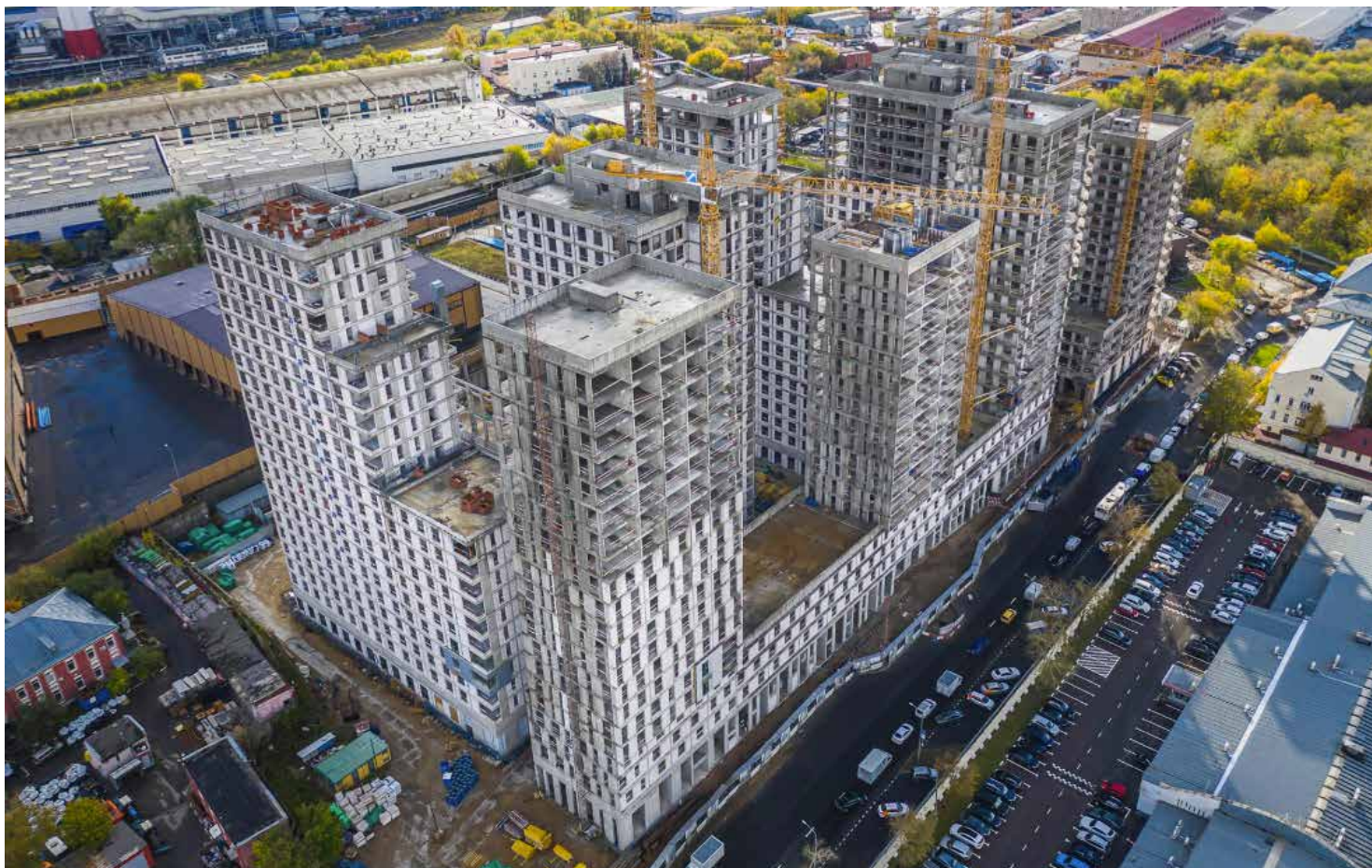
05/10/2022

Мы завершили возведение всех зданий N'ICE LOFT: это семь апарт-корпусов переменной этажности и спорткомплекс, которые были возведены в установленные сроки. По уже сложившейся традиции в торжественной закладке заключительного куба бетона приняла участие вся проектная команда.

«Проектное решение N'ICE LOFT содержит сильную архитектурную метафору: высокие достижения в спорте отражает высотность корпусов в 21 этаж. А лаконичный выбор фасадных решений — это код эволюционных изменений, которые происходят в локации прямо сейчас. И N'ICE LOFT — законодатель этой прогрессии», — отметила главный архитектор проекта архитектурного бюро APEX Елена Струговец.

Активная фаза монолитных работ выпала на период экспортных ограничений. Для соблюдения проекта и сохранения сроков в новых экономических условиях мы оперативно вышли на российских поставщиков бетонной плитки, фиброцементных панелей и других строительных материалов, требуемых характеристик, соответствующих бизнес-классу и зеленым стандартам проекта.

«С первого строительного дня на объекте работает усиленный объем строительной техники. Мы запустили в работу семь башенных кранов, что позволило возводить все корпуса одновременно. На N'ICE LOFT мы предусмотрели глубокую цифровизацию строительного процесса.



НА N'ICE LOFT ЗАВЕРШЕНЫ МОНОЛИТНЫЕ РАБОТЫ

Тонкая настройка и система углубленного мониторинга ресурсов позволяют оперативно прогнозировать слабые моменты в работе и оперативно реагировать на них», — отметил генеральный директор технического заказчика проекта Константин Войнов.

Важной и с технической точки зрения наиболее сложной составляющей кластера является спортивный комплекс площадью 14 000 м². Это отдельно стоящее здание, в котором расположатся две ледовые арены, спроектированные и оснащенные оборудованием по стандарту НХЛ. Это немецкое оборудование, которое не имеет аналогов на отечественном рынке — ледовозаливочные системы Olympia Icebear Electric, комплексы холодоснабжения,

вентиляции, осушения воздуха и травмо-безопасные борта. Вся продукция была заблаговременно доставлена компаниями РЕМЭКСПО и Raita Sport и ожидает монтажа.

Также в спорткомплексе расположатся многофункциональные залы, залы по гимнастике и единоборствам и масштабная территория для рекреации. Именно здесь расположатся школы спорта высоких достижений под руководством олимпийских чемпионов.

N'ICE LOFT построен по принципу мини-города с акцентом на разнообразные виды спорта. Суммарно инфраструктура проекта, расположенная на территории спортивного комплекса и масштабного спортивного парка



НА N'ICE LOFT ЗАВЕРШЕНЫ МОНОЛИТНЫЕ РАБОТЫ

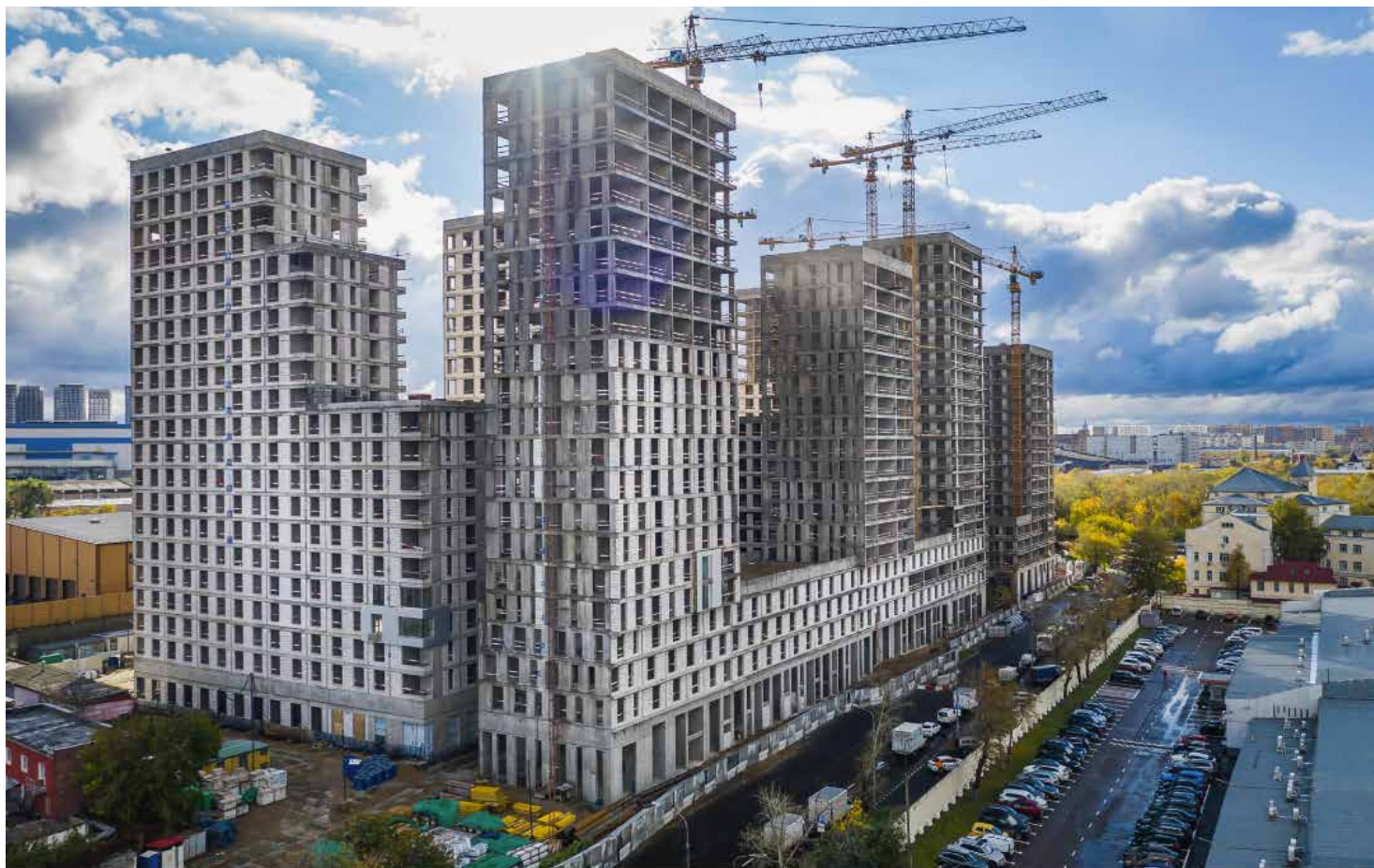
площадью 6,3 тыс. м², позволяет заниматься более 15 видами спорта. Все спортивные элементы кластера спроектированы таким образом, чтобы до них можно было дойти за 90 шагов.

«Мы спроектировали N'ICE LOFT с тем расчетом, чтобы каждый — вне зависимости от возраста, уровня физической нагрузки и занятости — смог найти свой спорт. Именно поэтому наши профессиональные ледовые арены соседствуют с йогой, поля для мини-футбола с беговой дорожкой, а панна-футбол со скейт-парком. И такие сценарии жизни и

спорта появятся у резидентов с первого дня эксплуатации N'ICE LOFT — для этого мы возводим здание спорткомплекса одновременно с корпусами», — подчеркивает директор по маркетингу COLDY Михаил Звягинцев.

N'ICE LOFT — это комплекс, выстроенный по принципу 5-минутного мини-города с максимальной интеграцией спорта в жизнь, возводится в точке соприкосновения Таганского и Нижегородского районов Москвы. МФК N'ICE LOFT будет введен в эксплуатацию в I кв. 2024 года.

Источник: [N'ICE LOFT](#)



В N'ICE LOFT ОТКРОЮТСЯ СПОРТШКОЛЫ ПОД РУКОВОДСТВОМ МИРОВЫХ ЗВЕЗД

06/10/2022

На территории многофункционального комплекса N'ICE LOFT откроются спортивные школы под руководством мировых звезд — Волосожар, Носова, Кириленко и Ларионова.

Спортивное решение N'ICE LOFT позволяет заниматься более пятнадцатью видами спорта. Но особое внимание уделено детскому активному досугу и созданию условий для первых шагов будущих чемпионов. Об этом сообщила Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

«Многофункциональный комплекс N'ICE LOFT — спортивный кластер, который возводится девелопером COLDY на границе Таганского и Нижегородского районов Москвы. Спортивная экосистема проекта включает спорткомплекс площадью более 14 000 м² с двумя ледовыми аренами и открытый спортивный парк в 6 300 м². N'ICE LOFT будет введен в эксплуатацию в I квартале 2024 года», — пояснила Анастасия Пятова.

На ледовых аренах N'ICE LOFT откроется сразу две спортивные школы под звездным руководством. Первая — Larionov Pro под руководством прославленного хоккеиста Игоря Ларионова.



В ней будущие чемпионы смогут овладеть всеми секретами мастерства, а также достигнуть совершенства в работе с клюшкой, в том числе в дриблинге и бросках. Тренерский состав школы включает специалистов высокого уровня и опыта работы в КХЛ, ВХЛ, МХЛ.

Второй звездной альма-матер станет школа фигурного катания двукратной олимпийской чемпионки Татьяны Волосожар. Как и другие филиалы школы, здесь азы в фигурном катании будут осваивать ребята от 3-х лет с различным уровнем подготовки. Занятия построены на авторской методике, базирующейся на опыте Татьяны Волосожар, и предусматривают ледовую, общую физическую подготовку, а также хореографию.

В многофункциональных залах расположится школа боевых искусств имени бронзового призера Олимпийских игр по дзюдо Дмитрия Носова. Здесь ребята с разным уровнем подготовки смогут добиться вершин в боксе, тхэквондо, каратэ, дзюдо, а также капоэйре, тайском боксе и даже ММА.

Первые шаги в профессиональном баскетболе ребята смогут сделать вместе с самим Андреем Кириленко — заслуженным мастером спорта и президентом Российской федерации баскетбола. На территории открытого спортивного парка в составе N'ICE LOFT откроется баскетбольная площадка. Ее компания COLDY возводит совместно с Благотворительным фондом «Кириленко — Детям!». Как и вся инфраструктура спортивного парка баскетбольная зона будет открыта для всех желающих, а вместе с тем станет площадкой для авторской школы прославленного баскетболиста.

В N'ICE LOFT ОТКРОЮТСЯ СПОРТШКОЛЫ ПОД РУКОВОДСТВОМ МИРОВЫХ ЗВЕЗД

(продолжение)

Спортивная инфраструктура N'ICE LOFT также включает детский фитнес, спортивные и образовательные лагеря для школьников, а также клуб раннего развития.

«N'ICE LOFT — это, безусловно, спортивное сердце района и столичная точка притяжения для тех, кто выбирает активный образ жизни. Создавая комплекс нам важно было создать инфраструктуру для всех возрастов.

Чтобы, уходя на йогу, мама могла отвести дочь на фигурное катание, и весь маршрут занимал не более 5-ти минут в лучших традициях мультифункциональных комплексов-городов», — подчеркивает директор по маркетингу COLDY Михаил Звягинцев.

Источник: Stroi.Mos.ru

ШКОЛЫ СПОРТИВНОГО МАСТЕРСТВА В N'ICE LOFT

В N'ICE LOFT откроются школы:

- Фигурного катания
- Хоккея
- Дзюдо
- Самбо

Их основатели — чемпионы и наставники с большой буквы, люди, которых знает весь мир

Дмитрий Носов
Чемпион мира по дзюдо и бронзовый призер XXVII летних Олимпийских игр

Татьяна Волосожар
Четырехкратная чемпионка Европы, два «золота» Сочинской олимпиады — 2014, две серебряные и одна золотая медаль мировых чемпионатов

Игорь Ларионов
Первый Советский хоккеист в НХЛ, неоднократный Олимпийский чемпион и чемпион мира, обладатель кубка Канады и кубка Стэнли

Андрей Кириленко
Президент Российской федерации баскетбола. Организатор баскетбольной площадки от проекта Благотворительного фонда «Кириленко—Детям!»

В N'ICE LOFT ОТКРОЕТСЯ СТУДИЯ ТВОРЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ДЛЯ ДЕТЕЙ

25/10/2022

На карте детской инфраструктуры МФК N'ICE LOFT появился новый объект. В составе комплекса откроется студия творческого развития Soul, где опытные педагоги помогут детям сделать первые шаги в познании окружающего мира, раскрыть свой творческий потенциал и мотивируют на дальнейшее саморазвитие.

Для юных жителей МФК N'ICE LOFT будет доступно 7 видов творческих и развивающих программ: театральное мастерство, вокал, изобразительное искусство, творчество и дизайн, танцы. Для самых маленьких предусмотрены общеразвивающие занятия, а также адаптация и подготовка к детскому саду.

Программы раннего развития адаптированы под каждую возрастную группу и основаны на игровых механиках. Самые юные жители N'ICE LOFT с помощью специалистов и родителей проработают двигательную активность, мелкую моторику, чувство ритма, сенсорное восприятие, память и мышление. Дети в возрасте от 3 до 7 лет смогут попробовать себя в рисовании, лепке, освоят коммуникативные навыки. Для детей более старшего возраста и подростков разработаны групповые и индивидуальные занятия по вокалу, танцам, актерскому мастерству, живописи, дизайну и другим творческим активностям.

«Инфраструктурная концепция МФК N'ICE LOFT подразумевает создание возможностей для всестороннего развития детей разных возрастов. Это и студии раннего развития, которые помогут малышам социализироваться в обществе, творческие «мастерские», которые поспособствуют развитию талантов каждого ребенка и образовательные учреждения, которые заложат основу для их будущих академических успехов. Ну и наконец ядром



детской инфраструктуры МФК N'ICE LOFT станут первоклассные спортивные объекты, где наши юные жители начнут свой путь к олимпийским вершинам», — рассказывает директор по маркетингу COLDY Михаил Звягинцев.

Воспитанием юных чемпионов, которые будут тренироваться на объектах кластера N'ICE Sport, будут заниматься мастера спорта — лучшие в своем деле. На ледовых аренах физкультурно-оздоровительного центра откроются Larionov hockey school под руководством прославленного хоккеиста Игоря Ларионова и школа фигурного катания двукратной олимпийской чемпионки Татьяны Волосожар. А в многофункциональных залах расположится школа боевых искусств имени Дмитрия Носова. В спортивном парке N'ice Park будет построена первая в Москве баскетбольная площадка проекта Благотворительного фонда «Кириленко — Детям!».

Источник: [N'ICE LOFT](#)

КРТ И ТРАНСПОРТНОЕ РАЗВИТИЕ ПРЕОБРАЗУЮТ НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН В ТОЧКУ

13/10/2022

Качественное преобразование Нижегородского района происходит на наших глазах. По программе «Индустриальные кварталы» здесь разворачиваются все новые стартовые площадки, реорганизуя неэффективно используемые территории в точки притяжения. Все это в сочетании с высокой транспортной доступностью делают Нижегородский район одной из главных локаций по комплексному развитию территорий (КРТ) Москвы.

Высокая концентрация заброшенных территорий и хорошая транспортная доступность помогут в преобразовании Нижегородского района Москвы в рамках КРТ, уверена председатель Москомархитектуры Юлиана Княжевская.

В частности, здесь расположен транспортно-пересадочный узел (ТПУ) «Нижегородская» — современный хаб, в состав которого входят одноименные станции МЦК, Горьковского направления железных дорог, метро и остановки наземного транспорта.

В 2023 году транспортная карта Нижегородского района обогатится за счет планируемого запуска южного участка Московского скоростного диаметра. Этот участок пролегает от путей Павелецкого направления Московской железной дороги до МКАД. На сегодня работы выполнены на 56%. Прилегающая территория предусматривает масштабное благоустройство, которое включает 17,8 га газонов, более тысячи лип, кленов и елей, а также 1,5 тыс. кустарников.

Источник: N'ICE LOFT



ВЕРНЕМ 30% ОТ СТОИМОСТИ ВАШЕГО АПАРТАМЕНТА. В N'ICE LOFT ЗАПУЩЕНА СИСТЕМА КЭШБЭК

07/10/2022

Мы запускаем бонусную программу. При покупке апартаментов N'ICE LOFT, заключивший сделку с 5 по 31 октября текущего года, получит кэшбэк в размере 30% от стоимости приобретенного апартаментов. В бонусной программе участвуют лоты, маркированные на сайте плашкой cashback 30%.

Сертификат на кэшбэк будет доступен к использованию с 1 ноября текущего года по 31 мая 2023 года. Его можно направить

на приобретение еще одного или нескольких апартаментов, предусмотренных программой. Сертификатом можно погасить до 13% от стоимости лота.

Ознакомиться со списком апартаментов, участвующих в акции, можно по ссылке. Менеджеры офиса продаж N'ICE LOFT будут рады ответить на дополнительные вопросы. Звоните!

Источник: [N'ICE LOFT](#)

АПАРТАМЕНТЫ
N'ICE LOFT **30%** **ВЕРНЕМ**
ОТ СТОИМОСТИ

ОФИСЫ TALLER С ГАРАНТИРОВАННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ 12% К СТОИМОСТИ

18/10/2022

На офисы TALLER действует предложение «Гарантированная доходность».

По новой программе девелопер COLDY предоставляет каждому инвестору TALLER сертификат, которым гарантирует обратный выкуп лота с доходностью 12% к первоначальной стоимости. Этот финансовый инструмент является эффективной альтернативой банковских депозитов и позволит увеличить сбережения.

«Бетонные» инвестиции — устойчивый финансовый инструмент, который в TALLER усовершенствован за счет концептуального содержания проекта:

- Собственный Data-center повышенного уровня надежности Tier3 с резервной энергосистемой,
- Расположение в Павелецком деловом районе и современный уровень инженерных систем,
- Беспроцентная рассрочка вплоть до ввода в эксплуатацию и ипотека от 5,5%,
- «Зеленые» и бесшовные технологии позволяют резидентам оптимизировать ресурсы и улучшать продуктивность.

Источник: [TALLER](#)



НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

У ПОЧТИ 30% РОССИЯН НЕТ СВОЕГО ЖИЛЬЯ

05/05/2022

По данным ВЦИОМ, 29% не владеют какой-либо жилой недвижимостью. Чем старше граждане, тем чаще у них имеется недвижимость, среди россиян старше 60 лет показатель достигает максимальных 82%, среди 18-24-летних он ниже в 1,7 раза — 47%.

Такое положение дел отчасти является нормальным, отмечается в исследовании ВЦИОМа: на свой дом «надо заработать», но отсутствие в собственности недвижимости

повышает риск попасть в положение бездомности (даже на некоторый срок). Граждане, не имеющие в собственности жилья, в 4 раза чаще сталкиваются с трудностями с арендной платой (13% vs. 3% среди имеющих в собственности жилье), в 3 раза чаще живут у родственников на основе их гостеприимства (13% vs. 4%), в 3 раза чаще не знали, где будут жить в следующем месяце (6% vs. 2%).

источник: [Индикаторы рынка недвижимости](#)



СРЕДНИЙ РАЗМЕР ИПОТЕКИ В РОССИИ РАСТЕТ ВТОРОЙ МЕСЯЦ ПОДРЯД

28/10/2022

ЦБ: средний размер ипотеки в России растет второй месяц подряд.

Средний размер ипотеки в России в сентябре вырос на 1% — до 3,79 миллиона рублей, следует из данных ЦБ.

Согласно данным регулятора, средняя сумма ипотечного кредита просела в июле — до 3,73 миллиона рублей с 3,87 миллиона рублей. Однако уже в августе показатель восстановился

до 3,76 миллиона рублей, а в прошлом месяце — еще до 3,79 миллиона рублей. Одновременно в сентябре подскочили выдачи жилищных кредитов — на 12%, до 136,6 тысячи ссуд. В результате объем выданных в прошлом месяце ипотек вырос на 13,2% — до рекордных с марта текущего года 518,1 миллиарда рублей.

Ранее в пятницу ЦБ сообщил, что рост ипотечного кредитования в стране по итогам текущего года составит 14-17%, а в 2023-2025 годах — 10-15% в год.

Источник: [РИА Недвижимость](#)



ЧЕМ ВЫГОДНЫ ЖИТЕЛЯМ «ЗЕЛЕННЫЕ» СТАНДАРТЫ НА ЖИЛЬЕ

31/10/2022

С ноября вступает в силу «зеленый» стандарт на многоквартирные жилые дома. Многоэтажки, соответствующие ГОСТу, будут не только более экологичными, но и более комфортными для жителей.

Соответствие дома ГОСТу будут оценивать по 81 критерию, среди которых 37 обязательных. Обязательные, к примеру, — это наличие зоны отдыха на кровле здания (она должна занимать не менее 30% площади крыши), детские и спортивные площадки в радиусе до 250 метров от здания, организация доступной среды для маломобильного населения, предчистовая или чистовая отделка квартир (снижает негативное воздействие на жителей от производства отделочных работ после сдачи здания в эксплуатацию). Оценивается подход к организации строительства (например, содержание участка в чистоте, предотвращение смыва почв, минимизация пыления). Приветствуются закрытые от посторонних внутренние дворы, помещения внутри здания для совместного отдыха жителей. Предотвращать чрезмерную жару или прохладу в домах должна установка автоматических систем регулирования отопления, предотвращать затопление соседей — датчики протечек. Класс энергоэффективности здания должен быть не ниже А (очень высокий). В проекте должно частично использоваться вторсырье, не менее 40% стройматериалов должны быть местного происхождения (от места добычи до стройплощадки — не более тысячи километров), что снижает загрязнение окружающей среды от транспортировки стройматериалов.

Есть и второстепенные критерии. Это наличие поблизости остановок общественного транспорта, медицинских организаций, продуктовых магазинов.



Дополнительные баллы дому принесут также водные объекты в радиусе 500 метров (пруд, фонтан и пр.), велопарковки, зарядные станции для электротранспорта. Поощряется строительство на месте ранее существующего здания, отсутствие смертельных случаев у сотрудников строительной организации в последние 3 года и др.

«Зеленый» сертификат может быть выдан как на проект здания, так и на уже построенный дом (в течение года после ввода в эксплуатацию). Сейчас несколько зданий в пилотном режиме уже оцениваются на соответствие «зеленому» стандарту, сообщили в ДОМ.РФ. А выдача первых сертификатов планируется на конец 2022 — первый квартал 2023 года.

Ранее российские здания могли оценивать по зарубежным «зеленым» стандартам. Но в этом году они приостановили работу в России. Сертификат одного из международных стандартов имеет более 350 зданий в нашей стране, но из них только 41 — жилое, рассказали представители ДОМ.РФ на «Российской неделе ГЧП». Переходным критериям «зеленого» ГОСТа, по оценке компании ROCKWOOL, соответствуют уже 15% от всех новостроек страны — это 4786 объектов.

ЧЕМ ВЫГОДНЫ ЖИТЕЛЯМ «ЗЕЛЕННЫЕ» СТАНДАРТЫ НА ЖИЛЬЕ

До 2030 года доля экологичных домов в России увеличится в два раза и составит до 30% от всех новостроек страны, считают в компании.

При этом соцопросы показывают, что только 3% россиян точно хотели бы жить в доме с «зеленым» сертификатом. «Это может быть вызвано тем, что сейчас мы задумываемся о каких-то более насущных проблемах, основная из которых — стоимость квартиры. 42% россиян признали, что на фоне событий последнего года квартиры в домах с эко-сертификатом стали для них слишком дорогими», — рассказал директор по продажам ROCKWOOL Максим Тарасов.

«Зеленые» стандарты в целом индексируют строительную смету на 10% и выше, говорит директор по маркетингу COLDY Михаил Звягинцев. Но элементы «зеленого» объекта позволяют оптимизировать затраты в процессе эксплуатации. По оценке коммерческого директора «КОРТРОС-Москва» Дмитрия Железнова, эксплуатация таких домов дешевле на 15–20%, это выгодно в долгосрочной перспективе. «Зеленые» дома дают определенную выгоду и застройщику — к примеру, это экономия на инженерных сетях, поскольку на те же мощности можно подключить больше квадратных метров жилья, — отмечала директор по устойчивому развитию ДОМ.РФ Марина Слуцкая.

Кроме того, они более ликвидны и медленнее теряют стоимость на вторичном рынке, говорила на «Российской неделе ГЧП» директор Департамента корпоративных отношений ЦБ Елена Курицына. Новостройки с «зеленым» сертификатом будут не слишком отличаться от возводимых сейчас домов, считает директор по продажам ГК «Полис» Яна Вирченко: в последние годы застройщики вышли на новый уровень и без дополнительных требований соревнуются за качество строительства, инфраструктуру и благоустройство своих жилых комплексов. «Мы уже пришли в тот период, когда клиент выбирает не просто «коробку», а комфорт, удобства и безопасность».

Целесообразность внедрения застройщиком нового стандарта обусловлена еще и тем, что он может стать механизмом для внедрения «зеленых» финансовых продуктов, в том числе «зеленой» ипотеки, напоминает коммерческий директор ГК «Альянс» Елена Бирик. Следующим шагом после запуска системы добровольной сертификации могла бы стать работа по запуску стандартизированной «зеленой» ипотеки, говорила Курицына. Впоследствии можно было бы обсудить и вопросы господдержки, считает она.

Источник: [Российская газета \(спецпроект «Квадратный метр»\)](#)

НАДЕЖНЫЙ АКТИВ: ПОЧЕМУ НЕ НАДО ЖДАТЬ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ПРОДАЖУ ОФИСОВ

31/10/2022

Сегодня офисы на продажу представлены крупными блоками и небольшими лотами преимущественно в классе А. Причем основная часть сделок по продаже офисных площадей приходится на строящиеся объекты. Ждать ли скидок в этом сегменте — спросили у экспертов.

Московские застройщики жилья на фоне снижения спроса стали чаще предлагать покупателям квартир скидки и акции.

По оценкам аналитиков, доля предложений со скидками в новостройках Москвы составила около 20%. Одновременно вырос и средний размер дисконта. Например, сейчас скидка при покупке квартиры может достигать 10-20% в зависимости от ликвидности проекта, а в прошлом году была на уровне 5%.

Выяснили у экспертов, возможна ли подобная ситуация на рынке купли-продажи строящейся офисной недвижимости.

Возможны ли скидки на офисы

Эксперты, опрошенные «РБК-Недвижимостью», не прогнозируют снижения цен и массовых скидок в сегменте качественных офисов на продажу в Москве, хотя и допускают точечные и индивидуальные дисконты. Одна из причин — ограниченность объема такого предложения. Сегодня офисы на продажу представлены крупными блоками и небольшими лотами (от 70-100 м²) преимущественно в классе А.



НАДЕЖНЫЙ АКТИВ: ПОЧЕМУ НЕ НАДО ЖДАТЬ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ПРОДАЖУ ОФИСОВ

Причем основная часть сделок по продаже офисных площадей приходится на строящиеся объекты, где в рамках сопоставимого с жилой недвижимостью бюджета можно приобрести большую площадь. Это стало стимулом для роста активности частных инвесторов в сегменте, что дополнительно усиливается дефицитом доступных инвестиционных инструментов со стабильной доходностью. По данным аналитиков Stone Hedge сейчас внутри МКАД в продаже находится около 250 тыс. офисов класса А в 14 строящихся проектах. По оценке IBC Real Estate, в наиболее успешных проектах уже реализовано около 70% площадей, поэтому часть из этих объектов может быть распродана еще до завершения строительства. Для сравнения: в Москве, по данным bnMAP.pro, сейчас в экспозиции находится 2,3 млн м² строящегося жилья (в 11,2 раза больше).

Девелоперы, которые строят и продают в розницу офисы класса А в Москве, единицы, среди них — Stone Hedge, «Пионер», MR Group, KR Properties, Coldy, рассказывает гендиректор консалтинговой компании Remain Дмитрий Клапша: «Продажи офисов у этих девелоперов идут. Безусловно, сейчас они ощутили некоторое охлаждение спроса, которое наблюдается на всем рынке недвижимости. Но это не привело к корректировке цен». Сам рынок офисной недвижимости устроен по-другому. Те тренды, которые наблюдаются в жилье, обязательно должны присутствовать в офисах. Например, в офисах нет льготной ипотеки, которая есть в сегменте новостроек и которая долгое время разгоняла цены на жилье, пояснил эксперт. «Девелоперы в текущей ситуации могут обговаривать условия по покупке в индивидуальном порядке. Но сказать, чтобы офисы класса А площадью от 70–100 м² подешевели предлагаются с большим дисконтом, мы не можем и не прогнозируем», — отметил глава Remain.

Кроме того, в ближайшее время аналитики не прогнозируют роста девелоперской активности в части строительства качественных офисов класса А — следовательно, дефицит предложения сохранится. Это тоже будет способствовать минимизации давления на предложение офисов на продажу, что не изменит ценовую политику девелоперов. «Дисконта на качественные офисы ожидать не стоит ввиду отсутствия структурной вакансии», — пояснил директор направления продажи и приобретения отдела по работе с офисными помещениями CORE.XP Александр Пятин. Более того, в 2022 году на рынок вышли единичные офисные объекты, в то время как изначальные планы московских девелоперов были более масштабными. С начала года запуск части офисных проектов был перенесен на более поздний срок выхода на рынок, а по части площадок с офисным потенциалом от непрофильных игроков рынка принято решение реализовать на них жилую функцию.

По данным Commonwealth Partnership (CMWP), с начала 2022 года в Москве было введено всего 250 тыс. м² офисных площадей класса А и В, что на 59% меньше показателя 2021 года. «В 2023 году мы ожидаем более сдержанных темпов ввода — новое строительство будет на уровне 200 тыс. м²», — сказала старший аналитик Commonwealth Partnership (CMWP) Полина Афанасьева. Для сравнения: только за 9 месяцев 2022 года объем ввода жилой недвижимости составил 4,7 млн м², а в 2021 году этот показатель был в два раза больше.

Нераздутые цены

Еще одной причиной, по которой в сегменте офисов на продажу не могут массово вводиться скидки, эксперты называют цены.

НАДЕЖНЫЙ АКТИВ: ПОЧЕМУ НЕ НАДО ЖДАТЬ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ПРОДАЖУ ОФИСОВ

По оценке CORE.XP, в сравнении с жилыми помещениями, где рост стоимости за прошлый год был более чем в два раза, офисные помещения подорожали в среднем не более чем на 20%. Объясняется такая планомерная динамика продуманной ценовой политикой в продажах под инвестора с возможностью заработать на росте цены за период строительства.

Согласен с коллегами Дмитрий Клапша, отмечая, что комфортный входной бюджет стал стимулом для перетока инвесторов в сегмент. «Многие инвесторы переключились на качественные помещения класса А на фоне высокого роста цен на жилье. Для них стало невыгодно покупать квартиру на этапе строительства по цене почти 500 тыс. руб. за 1 м², в то время как офисы класса А можно было приобрести за 300 тыс. руб. за 1 м². В итоге доходность офисов оказалась примерно в 2 раза выше, чем квартиры», — пояснил эксперт.

Предпосылки к снижению стоимости строительства офисов могут быть исключительно за счет снижения качества, добавила руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Ирина Хорошилова. «Себестоимость строительства премиум-класса жилья сопоставима со стоимостью строительства качественных офисов. Важно отметить, что рост себестоимости строительства коммерческой недвижимости с начала года составил 12–15%», — сказала Ирина Хорошилова. При этом, по мнению экспертов, профессиональные игроки офисного рынка не будут снижать качество своего продукта, понимая, что удешевление приведет к снижению ликвидности актива.

По мнению директора департамента продаж офисной недвижимости Nikoliers Андрея Кухара, себестоимость строительства офисов

до конца года еще немного возрастет. Это связано со сменой логистики, удлинением цепочки поставщиков, пояснил он. «Поэтому мы не ожидаем снижения офисных цен. Причины — рост себестоимости стройки, большие затраты на инженерию по сравнению с жильем, не-большое предложение качественных проектов, так как вывод большинства проектов отложен на 1–2 года», — сказал Андрей Кухар. «Кроме того, отсутствие модели эскроу также не давит на финансовую модель девелопера, что позволяет быть более гибким в ценообразовании. Спрос от конечных пользователей сместился в сторону построенных проектов. Инвесторы на рынке остались, в том числе они смотрят и на строящиеся проекты», — добавил эксперт.

В 2022 году, особенно в третьем квартале, темпы продаж застройщиков офисов класса А замедлились, однако снижения цен это не вызвало, отметила партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group (ex. Knight Frank Russia) Мария Зимина. По ее словам, показатели первой половины года были на высоком уровне, в особенности у тех, кто находился в процессе строительства. Вторая половина года, вытекающая из первой, покажет средние результаты. «Сейчас на рынке присутствуют сильные ожидания по инфляции, поэтому даже в процессе переговоров получить больший дисконт вряд ли возможно, а цены экспонирования остались не ниже уровня первого-второго кварталов», — сказала Мария Зимина.

О чем говорят сами застройщики

Опрошенные «РБК-Недвижимостью» девелоперы, которые занимаются реализацией офисов класса А на продажу, не планируют вводить дисконты. «Точку, в которой мы находимся сейчас, можно назвать временным затишьем», —

НАДЕЖНЫЙ АКТИВ: ПОЧЕМУ НЕ НАДО ЖДАТЬ СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ПРОДАЖУ ОФИСОВ

говорит директор по коммерческой недвижимости Coldy Сергей Кудрявцев. «Но небольшое количество новых объектов на рынке в совокупности с сохраняющейся высокой потребностью в офисной недвижимости А-класса дают почву для положительного прогноза. В связи с этим большие дисконты в классе А маловероятны», — сказал Сергей Кудрявцев.

Предпосылок для появления на первичном рынке офисной недвижимости большого объема предложения с большим дисконтом не видит и другой крупнейший девелопер офисов класса А — KR Properties. «В последние 2 года коммерция не показывала такого резкого роста стоимости квадратного метра для покупателя, как жилье. Предложение качественных современных объектов в перспективных городских локациях достаточно ограничено, при этом себестоимость строительства постоянно растет, — пояснил директор по аренде KR Properties Максим Белецкий. — Давать значительные скидки на ликвидный готовый продукт для девелоперов в ближайшей перспективе нерационально».

На рынке офисов есть предложение в разных диапазонах площадей, которые привлекают внимание как инвесторов, так и конечных пользователей в зависимости от стадии строительной готовности объекта, объясняют в Stone Hedge. Представители офисных девелоперов единогласны во мнении, что особенно сохраняется интерес на универсальные офисные лоты: малой и средней площади в развитой деловой локации с минимальным или отсутствующим релевантным предложением.

«Девелоперы своевременно вывели на рынок такой продукт, как небольшие офисные блоки класса А. Такое предложение уникально

для рынка, а спрос инвесторов при ограниченности выбора финансовых инструментов удерживает цены. Покупка небольших офисных блоков, в свою очередь, позволяет диверсифицировать инвестиционный портфель для большей устойчивости. Например, мы наблюдаем, что инвесторы в зависимости от бюджета и стратегии владения активом предпочитают вложения в несколько объектов на разной стадии готовности и с вариативностью площадей», — рассказала управляющий партнер Stone Hedge Анастасия Малкова.

По оценке аналитиков Stone Hedge, за 9 месяцев 2022 года объем продаж по проектам девелопера сопоставим с аналогичным периодом прошлого года. В частности, девелопером было реализовано офисное здание площадью 14 тыс. м² под монорезидента, что еще раз подтверждает существующий спрос со стороны российских компаний на современные бизнес-центры класса А.

Похожую точку зрения озвучили и в «Пионере». По словам директора по аналитике и маркетинговым концепциям компании Евгения Межевикина, спрос на офисные помещения на протяжении всего 2022 года был волнообразным: в определенные моменты покупателям требовалось время, чтобы адаптироваться к происходящему, скорректировать инвестиционную стратегию. «Однако по итогу интерес к коммерческим площадям сохраняется на протяжении года, в том числе за счет дефицита предложения. Ввиду сохранения интереса со стороны покупателей офисной недвижимости текущую скидочную политику корректировать не планируем», — сказал Евгений Межевикин.

Источник: РБК-Недвижимость

КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

04

09 ноября 2022

MREF 2022: Новые земли, новые связи

XVI Московский форум лидеров рынка недвижимости

MREF
MOSCOW REAL ESTATE FORUM

Москва, The St. Regis Moscow Nikolskaya, Никольская улица, 12

XVI ежегодная конференция MREF 2022 | XVI Московский форум лидеров рынка недвижимости

Дата проведения: 9 ноября 2022 г.

Место проведения: Москва, Никольская улица, 12

Сайт мероприятия: events.vedomosti.ru



14-я Московская премия в области жилой городской недвижимости Urban Awards

Дата проведения: 24 ноября 2022 г.

Место проведения: Москва, HYATT REGENCY MOSCOW (PETROVSKY PARK)

Сайт форума: www.urbanawards.ru